



Université Abderrahmane Mira de Bejaïa
Faculté des sciences économiques, de gestion et des
sciences Commerciales



Département des Sciences financières et
comptabilité

Mémoire de fin de cycle :

En vue de l'obtention de diplôme de Master en Sciences financières et comptabilité

Option : finance d'entreprise

Thème :

Le Financement d'un crédit immobilier
Cas : CNEP-Banque « agence-805 » Bejaia-Amizour

Présenté par :
DJAFRI Sabrina

Sous la direction de :
Dr : RAHMANI Rachid

Universitaire 2024/ 2025



Remerciements

Il est toujours difficile de trouver les mots justes pour exprimer l'intensité de la gratitude que l'on ressent à l'issue d'un long chemin. Ce travail est bien plus qu'un simple aboutissement académique.

À mes parents, Vous qui avez toujours cru en moi, même lorsque la fatigue et le découragement prenaient le dessus. Merci pour votre amour inconditionnel, vos encouragements silencieux, vos sacrifices quotidiens que je mesure un peu plus chaque jour. Votre présence, votre foi en moi, ont été ma plus grande force.

À mon encadrant, « RAHMANI Rachid » à qui je tiens à exprimer toute ma reconnaissance pour sa patience, sa bienveillance et ses conseils éclairés. Son accompagnement avec justesse et humanité, le long de ce chemin m'a permis de grandir, tant sur le plan académique que personnel.

À ma famille et à mes proches, Merci pour vos mots rassurants, vos gestes réconfortants et votre soutien indéfectible dans les moments de doute. Vous avez su, chacun à sa manière, rendre ce parcours plus doux et plus facile.

Je voudrais remercier aussi tout le personnel administratif de l'agence CNEP-banque «805 Amizour»

Enfin, à toutes celles et ceux qui m'ont aidé, de près ou de loin, durant la réalisation de ce travail, Merci. Votre écoute, vos sourires, vos encouragements parfois furtifs mais toujours sincères ont contribué, chacun à sa manière, à faire de ce projet une réalité.

Ce mémoire n'est pas seulement le fruit d'un travail personnel. Il est le reflet de tout l'amour, la confiance et l'accompagnement que j'ai reçus. Pour tout cela, du fond du cœur : merci

Dédicace

A l'aide de DIEU, le tout puissant, ce travail est achevé

Je dédie ce modeste travail :

A mes très chers parents, ma mère FATIHA et mon père NASSER
pour leurs soutien moral et financier au long de toutes mes études.

A Mon cher frère FARES, ma sœur DIHIA qui n'ont pas cessé de m'apporter leurs contributions morales.

Atout ma famille : mes tantes, mon oncle, mes cousins, et cousines.

A mes meilleures amies pour leurs présences dans les moments de joie et de peine.

Enfin, à tous les personnes que j'aime et j'apprécie.

Ce mémoire vous est dédié, a vous qui avez été des piliers indéfectibles tout au long de mon parcours

2025



Remerciements	
Dédicaces	
Liste des abréviations	
Liste des figures	
Liste des tableaux	
Sommaire	
Introduction générale	
Chapitre I : le marché de l'immobilier en Algérie	
Section 01 : Généralités sur le marché immobilier	
Section 02 : Spécificités du marché algérien de l'immobilier :	
Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie	
Section 01 : Généralités sur le crédit immobilier :	
Section 02 : Les différents types de risques de crédit immobilier	
Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier	
Section 01 : présentation générale de la CNEP Banque	
Section 02 : étude d'un dossier d'un crédit immobilier au niveau de la CNEP –Banque	
Conclusion générale	
Bibliographie	
Table des matières	
Annexes	
Résumé	

VSP : Vente sur plan

CNEP : Caisse national d'épargne et de prévoyance

CNL : Caisse national de logement

FGCMPI : Fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière

SGCI : Société de garantie des crédits immobiliers

SRH : Société de refinancement hypothécaire National des Statistiques

ONS: Office National des Statistiques

AFNOR : L'Association française de normalisation

EPIC : Établissement public à caractère industriel et commercial

SNMG : Salaire national minimum garanti

LSP : Logement social participatif

PAS : Prêt à l'accession sociale

ABEF : Association des banques et des établissements financiers

AGE : Assemblée générale extraordinaire

PDG : Président directeur général

OPGI : Office de promotion et de gestion immobilière

CNAS : Caisse Nationale des Assurances Sociales

SMIG : Salaire minimum interprofessionnel garanti

CR : Capacité de remboursement

RMN : Revenu mensuel net

VT : Valeur tabulaire

MC : Montant de crédit

CA : Crédit accordé

Introduction générale

Introduction générale :

Le secteur immobilier représente un pilier essentiel de l'économie nationale. Il ne se limite pas à refléter le niveau de développement économique d'un pays, mais il joue également un rôle déterminant dans la stabilité sociale et l'amélioration des conditions de vie. En Algérie, comme dans de nombreux pays en développement, l'immobilier est considéré comme un levier stratégique pour impulser la croissance, notamment à travers les politiques publiques de l'habitat, visant à garantir un logement décent et accessible à tous.

Depuis l'indépendance, les autorités algériennes ont toujours accordé une importance capitale à ce secteur. Des programmes ambitieux ont été lancés pour répondre à la demande croissante en logements et pour améliorer le cadre de vie des citoyens. Toutefois, malgré les efforts engagés par l'État, le marché immobilier national continue de faire face à plusieurs défis majeurs : déficit persistant en logements, pression démographique, lenteur dans la réalisation des projets, et surtout, une insuffisance des dispositifs de financement adaptés.

C'est dans ce contexte que la question du financement immobilier devient un enjeu central. Bien que l'État continue de mobiliser d'importantes ressources budgétaires, ces dernières restent limitées face à la forte demande. D'où la nécessité de faire appel à d'autres acteurs, en particulier les banques, pour renforcer l'offre de financement. Dans cette logique, plusieurs structures ont été mises en place pour soutenir ce secteur, comme la Caisse Nationale du Logement (CNL), la Société de Refinancement Hypothécaire (SRH) ou encore la Société de Garantie des Crédits Immobiliers (SGCI).

Parmi les institutions bancaires les plus impliquées, la CNEP-Banque se distingue par son engagement historique dans le domaine du logement. Initialement conçue comme un établissement d'épargne orienté vers l'habitat, sa transformation en banque à part entière lui a permis d'élargir sa gamme de services tout en conservant sa vocation principale : l'accompagnement des ménages dans leurs projets immobiliers.

Ainsi, notre travail s'articule autour d'une problématique centrale :

- **Quelle est la contribution de la CNEP-Banque dans le financement du marché immobilier en Algérie ?**

Pour répondre à cette question, nous analyserons plusieurs aspects complémentaires :
Quels sont les types de crédits immobiliers proposés par la CNEP-Banque et à qui s'adressent-ils ?
Quelles sont les démarches et conditions requises pour accéder à ces financements ?
Quelles sont les principales contraintes rencontrées, et quelles pistes d'amélioration peuvent être envisagées ?

L'objectif de ce mémoire est donc d'analyser le rôle de la CNEP-Banque dans le financement immobilier, d'évaluer son impact réel sur le marché du logement, et de formuler des propositions concrètes pour renforcer son efficacité face à une demande toujours plus pressante.

Notre démarche repose sur une double approche, à la fois théorique et pratique. Une revue de littérature a été menée à partir de textes réglementaires, d'études économiques et de documents internes à la banque. Par ailleurs, un stage effectué au sein de l'agence de la CNEP-Banque de Bejaïa nous a permis de confronter ces données à la réalité du terrain.

Ce mémoire est structuré en trois chapitres :

1. Le premier présente un aperçu global du marché immobilier en Algérie.
2. Le seconde traite les mécanismes de financement du crédit immobilier.
3. Le troisième est consacré à l'étude de cas d'un dossier de crédit immobilier traité au sein de la CNEP-Banque.

À travers ce travail, nous espérons apporter une contribution modeste mais utile à la compréhension des enjeux du financement immobilier en Algérie, tout en mettant en lumière le rôle déterminant que joue la CNEP-Banque dans l'accès au logement pour les citoyens.

Chapitre I :
le marché de l'immobilier en Algérie

Introduction :

Le logement de nos jours occupe une place centrale dans la vie des individus et des familles. Il ne s'agit pas seulement d'un besoin fondamental, mais aussi d'un élément clé du développement économique et social. Trouver un logement adapté est devenu un véritable défi pour de nombreux ménages, notamment à cause de la hausse des prix et de la demande croissante.

Le marché immobilier a donc un fort impact économique. Il est un véritable moteur de croissance, il mobilise des investissements importants et influence directement plusieurs filières, comme le bâtiment, les matériaux de construction et l'aménagement urbain.

Au-delà de sa dimension macroéconomique, l'immobilier joue un rôle fondamental dans la vie des individus et des familles. Le logement, en tant que besoin social de première nécessité, constitue un facteur essentiel de stabilité, de sécurité et de bien-être. L'accès à un logement décent permet aux ménages de se projeter dans l'avenir, d'améliorer leur qualité de vie et de renforcer leur ancrage social. Il représente également un patrimoine durable, souvent considéré comme le principal investissement d'une vie.

Dans ce premier chapitre, divisé en deux sections, nous allons présenter, dans la première section, le marché immobilier. Tandis que nous allons explorer dans la seconde ses Spécificités en Algérie, en analysant son fonctionnement et les acteurs qui le façonnent aujourd'hui.

Section 01 : Généralités sur le marché immobilier

Le marché immobilier est un secteur clé de l'économie, influencé par divers facteurs tels que l'offre et la demande, les politiques gouvernementales, et les tendances économiques.

Dans cette première section, nous allons donner une définition d'un bien immobilier ainsi que ses principales caractéristiques

1-Définition et caractéristiques d'un bien immobilier : nous allons ici donner une définition et

1-1 Définition d'un bien immobilier :

Selon l'article 683 du Code civil algérien : « "Sont immeubles par leur nature, les fonds de terre et les bâtiments, les choses incorporées au sol ou qui y sont fixées à perpétuelle demeure." » ¹

Le bien immobilier constitue un élément central du droit immobilier, régi par un cadre juridique précis encadrant la propriété, la transmission, la gestion foncière et la fiscalité. Sa nature fixe, qu'elle soit intrinsèque ou déterminée par son usage, en fait une composante essentielle du patrimoine et un pilier du marché immobilier, influençant les investissements et le développement économique.

1-2- Caractéristiques d'un bien immobilier :

Un bien immobilier possède plusieurs caractéristiques essentielles qui influencent sa valeur, son attractivité et son usage. Voici les principales :

1-2-1 Durabilité :

Le bien immobilier est durable dans le temps, le sol restant généralement intact, tandis que la construction s'amortit mais peut être entretenue ou rénovée pour prolonger sa durée de vie.

1-2-2 Immobilité :

Un bien immobilier est fixe et ne peut être déplacé. Son emplacement est un facteur déterminant de sa valeur, influencé par l'environnement, les infrastructures et la demande locale.

1-2-3 Valeur économique et investissement :

L'immobilier est un actif financier qui peut générer des revenus (location, plus-value à la revente). Il est souvent utilisé comme un placement sécurisé contre l'inflation.

1-2-4 Règlementation et fiscalité :

Les biens immobiliers sont soumis à des réglementations strictes, notamment en matière d'urbanisme, de fiscalité et de droit de propriété. Ces règles varient selon les pays et influencent les transactions.

2-Le marché de l'immobilier :

¹

Le marché immobilier peut être défini, en se fondant sur le droit algérien, comme :

«L'ensemble des opérations juridiques et économiques portant sur les biens immeubles, notamment l'achat, la vente, la location, l'échange, et le financement de ces biens, conformément aux dispositions du Code civil».²

2-1 Définition du marché de l'immobilier :

Le marché immobilier se définit comme l'ensemble des opérations portant sur l'achat, la vente et la location de biens à usage résidentiel, commercial ou professionnel. Ce marché mobilise une diversité d'acteurs, notamment les ménages, les promoteurs immobiliers, les investisseurs institutionnels ainsi que les établissements financiers, chacun jouant un rôle déterminant dans son fonctionnement et sa dynamique.

La demande immobilière est influencée par divers facteurs, tant économiques que démographiques. Parmi les principaux déterminants, on retrouve la croissance de la population, le niveau des revenus des ménages, les taux d'intérêt, ainsi que les dispositifs fiscaux mis en place par les pouvoirs publics. À ces facteurs s'ajoutent des considérations d'ordre subjectif, comme la valorisation du bien immobilier en tant que placement sûr et durable, ancré dans les préférences culturelles et sociales des ménages.

En parallèle, l'offre immobilière dépend de plusieurs éléments fondamentaux, notamment la disponibilité foncière, la capacité de production du secteur du bâtiment, ainsi que les financements mobilisables par les différents intervenants. Cette offre est, par ailleurs, étroitement liée aux politiques publiques qui encadrent le secteur. En effet, les orientations gouvernementales, à travers les législations, les aides à l'accession au logement et les dispositifs de promotion immobilière, jouent un rôle déterminant dans la structuration et l'évolution du marché.

Ainsi, en tant que secteur stratégique, à la fois moteur de croissance économique et levier d'amélioration des conditions sociales, le marché immobilier occupe une place de choix dans les politiques nationales de développement.

2-2 Segmentation du marché de l'immobilier :

²

Chapitre I : le marché de l'immobilier en Algérie

Le marché immobilier en Algérie se divise en deux grands segments économiques : le marché primaire et le marché secondaire. Cette distinction est essentielle pour comprendre la dynamique de l'offre, le comportement des acteurs et l'évolution des prix.

2-2-1 Le marché primaire :

Le marché primaire concerne la vente initiale d'un bien immobilier directement par le promoteur ou le constructeur. Il s'agit généralement de logements neufs, vendus avant ou après leur construction. Les acheteurs bénéficient souvent de garanties et de possibilités de personnalisation du bien.

2-2-2 Le marché secondaire :

Le marché secondaire est le marché occasion, concerne la revente de biens immobiliers ayant déjà été occupés ou détenus par un propriétaire précédent. Ce marché est plus vaste et dynamique, influencé par l'offre et la demande, ainsi que par les fluctuations économiques.

Section 02 : Spécificités du marché algérien de l'immobilier :

Le marché immobilier algérien présente plusieurs spécificités marquantes, notamment une demande en constante augmentation, une offre limitée, une hausse continue des prix, ainsi qu'une forte intervention de l'État. La compréhension de ces caractéristiques s'avère fondamentale pour les différents acteurs du secteur, qu'il s'agisse d'investisseurs, de promoteurs ou d'acquéreurs. Ainsi, cette seconde section sera consacrée à l'analyse approfondie de ces spécificités

1-Les composantes d'un marché de l'immobilier :

Le marché immobilier repose fondamentalement sur l'interaction entre l'offre et la demande, qui conditionne les volumes de transactions, les prix et l'évolution du secteur. Cette interaction est influencée par divers facteurs économiques, sociaux, démographiques et institutionnels. La demande immobilière reflète les besoins en logements ou en locaux à usage professionnel, tandis que l'offre correspond aux biens disponibles à un moment donné sur le marché. L'équilibre entre ces deux composantes est un enjeu majeur, notamment dans les pays en développement où les besoins en logement sont croissants.

Pour garantir un fonctionnement optimal et une stabilité du marché, il est nécessaire d'instaurer une régulation efficace, appuyée par des politiques publiques cohérentes et un système de financement structuré. Cela permettrait non seulement de répondre aux attentes des différents acteurs économiques,

mais également d'assurer une croissance durable du secteur immobilier, qui joue un rôle clé dans le développement économique et social.

1-1 L'offre immobilière :

L'offre immobilière désigne l'ensemble des biens immobiliers disponibles sur le marché à un moment donné. Elle englobe :

- Les terrains constructibles, élément fondamental pour le développement de projets immobiliers
- Les logements, qu'ils soient neufs ou anciens, destinés à l'habitation individuelle ou collective
- Les locaux à usage professionnel (bureaux, commerces, entrepôts), qui répondent aux besoins des entreprises et des activités économiques.
- Les équipements publics ou parapublics (écoles, hôpitaux, parcs, etc.), qui participent à l'aménagement du territoire et à l'amélioration du cadre de vie.

1-2 La demande immobilière :

La demande immobilière regroupe l'ensemble des besoins exprimés en matière de logement ou de locaux professionnels. Elle est influencée par plusieurs variables, notamment :

- Le niveau de revenu des ménages ou des entreprises, qui détermine leur capacité d'acquisition ou de location.
- Les taux d'intérêt, qui conditionnent l'accessibilité au crédit immobilier et, par conséquent, la solvabilité des demandeurs.
- L'évolution démographique (croissance de la population, urbanisation, structure familiale), qui génère une pression accrue sur le parc immobilier existant.
- Les politiques publiques, notamment fiscales et sociales (aides au logement, subventions, défiscalisation), qui jouent un rôle incitatif ou dissuasif selon les mesures adoptées

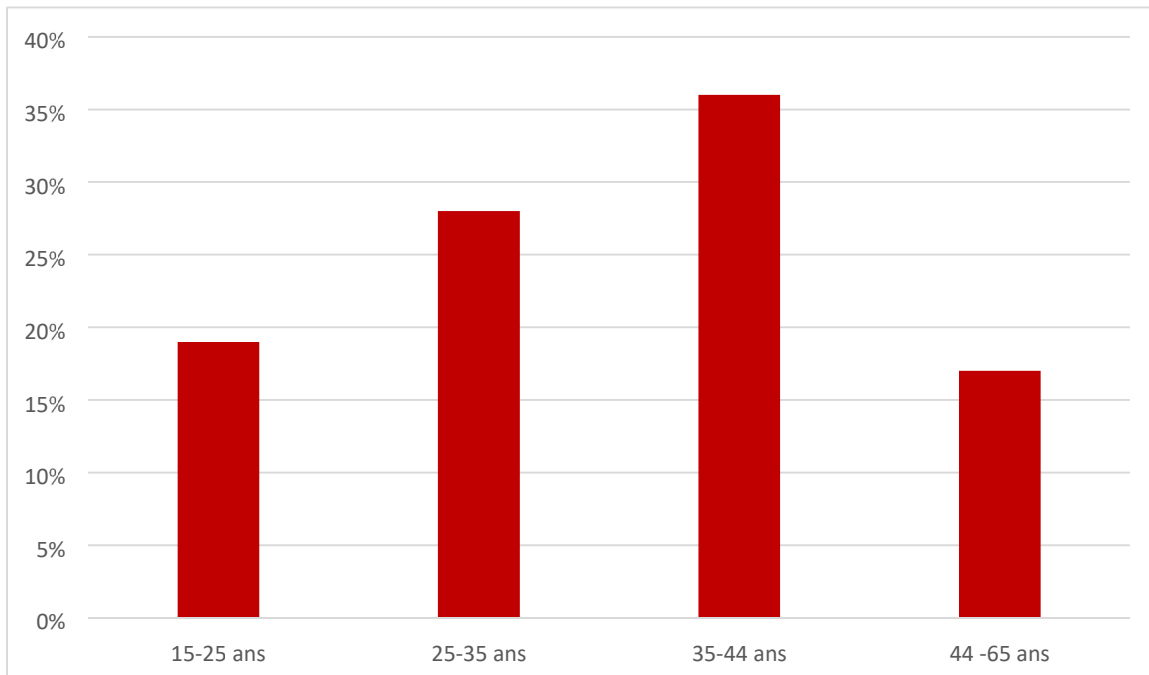
2-Spécificités du marché algérien de l'immobilier :

Le marché algérien de l'immobilier présente des spécificités qui le distinguent en fonction de divers facteurs.

2-1 Forte demande et offre limitée :

L'Algérie connaît une forte demande en logements, notamment en raison de la croissance démographique et de l'urbanisation rapide. Cependant, l'offre peine à suivre, ce qui entraîne une hausse des prix et un accès difficile à la propriété.

Figure 01: Structure démographique de la population Algérienne (estimation 2024)³



Source : Elaboré à partir des données de l'ONS, estimation 2024

Ce graphique illustre la structure démographique de la population algérienne en 2024 par tranches d'âge. On y observe que :

- Plus de 40 % de la population à moins de 35ans (15–35ans).
- La tranche 25–35 ans représente à elle seule 29 %, soit une part significative de jeunes adultes souvent à la recherche de leur premier logement.

Cela confirme que la population jeune est un facteur clé de la forte demande immobilière, car une majorité arrive à l'âge de former un ménage ou de devenir propriétaire.

2-2 La faible liquidité :

La faible liquidité du marché immobilier se traduit par un faible volume de transactions, des coûts élevés et des délais prolongés. Les démarches administratives complexes, les conditions de financement strictes et les négociations longues ralentissent la vente des biens. Contrairement aux actifs financiers, facilement échangeables, l'immobilier demande du temps pour trouver un acquéreur

³ <http://www.ons.dz> Elaboré à partir des données de l'ONS (Office National des Statistiques), estimation 2024

et finaliser une transaction. Cette lenteur limite la capacité du marché à s'adapter rapidement aux évolutions économiques, rendant nécessaire des réformes structurelles pour améliorer sa fluidité.

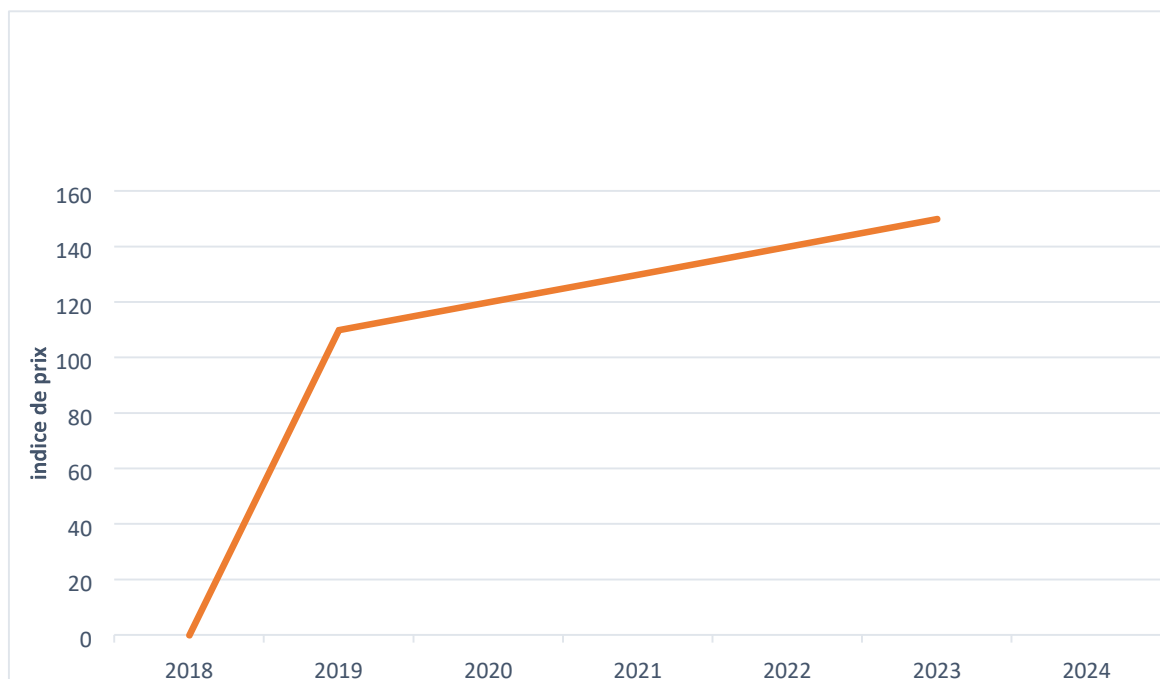
2-3 Hausse des prix et spéculation :

Le marché immobilier algérien est actuellement confronté à une hausse significative des prix, alimentée en grande partie par des pratiques spéculatives. Cette situation rend l'accès à la propriété de plus en plus difficile, notamment pour les ménages à revenus modestes.

La hausse des prix devrait se poursuivre en 2024, avec des variations selon les régions et les types de biens. Les experts estiment que les taux d'augmentation pourraient atteindre 30 % à court terme et 50 % à long terme, sous l'effet de l'incertitude économique, de l'inflation, des fluctuations des taux d'intérêt et du déséquilibre entre l'offre et la demande.

La spéculation immobilière joue un rôle clé dans cette dynamique. De nombreux propriétaires préfèrent conserver leurs biens en anticipant une future valorisation, ce qui réduit l'offre disponible et accentue la pression sur le marché. Ce phénomène contribue à la flambée des prix et freine l'accessibilité au logement pour une grande partie de la population.

Figure02 : Evolution des prix de l'immobilier en Algérie (2018-2024)



Source : Office National des Statistiques (ONS), Rapport sur l'immobilier 2024

Le graphique présente une courbe représentant un indice des prix de l'immobilier, avec une base 100 en 2018. Cela signifie que tous les prix sont rapportés à leur niveau de 2018. Une valeur de 165 en 2024 indique une augmentation de 65 % par rapport à 2018.

Tendance générale :

Croissance continue : On observe une hausse régulière et soutenue des prix chaque année, sans période de stabilisation ou de baisse.

Accélération progressive : La pente de la courbe devient plus marquée à partir de 2021, ce qui suggère une accélération de la hausse, probablement liée à la crise de l'offre, à l'inflation ou à une hausse de la spéculation.

2-4 Une transparence réduite :

Le marché immobilier en Algérie souffre d'un manque de transparence, principalement dû à l'absence de données fiables sur les prix réels des transactions. Bien que les annonces et plateformes spécialisées offrent un accès aux prix affichés, ceux-ci ne correspondent souvent pas aux montants effectivement payés, créant une distorsion entre la perception du marché et sa réalité.

Cette opacité complique particulièrement l'évaluation des biens anciens, rendant les prévisions de rentabilité incertaines pour les investisseurs et augmentant les risques liés à la spéculation. En l'absence de bases de données officielles, le bouche-à-oreille demeure l'unique moyen, bien que fragmentaire et informel, d'obtenir des indications sur les prix pratiqués.

2-5 Des difficultés d'accès au financement :

De nombreux ménages, notamment ceux à revenus modestes, rencontrent des obstacles à l'obtention de crédits immobiliers en raison de conditions strictes imposées par les banques (apport personnel élevé, durée de remboursement, garanties). Ainsi, même si une certaine offre existe, elle reste inaccessible à une large part de la population.

Conclusion :

Le premier chapitre a permis d'établir une compréhension claire et approfondie du marché immobilier, en mettant en lumière ses caractéristiques essentielles. Nous avons vu que ce secteur est à la fois complexe et stratégique, influencé par de nombreux facteurs économiques, sociaux et réglementaires. L'analyse des tendances récentes, telles que l'évolution des prix, la demande croissante dans certains segments, ainsi que les innovations technologiques, souligne l'importance d'une approche rigoureuse et adaptée pour réussir dans ce domaine.

En somme, ce panorama du marché immobilier constitue une base solide pour les réflexions et les propositions qui seront développées dans les chapitres suivants. Il met en exergue la nécessité d'une veille constante et d'une capacité d'adaptation face aux mutations du secteur, afin d'optimiser les stratégies de conception et de développement immobilier. Ce premier chapitre ouvre ainsi la voie à une exploration plus ciblée des leviers de création de valeur dans le cadre de notre mémoire.

Chapitre II

Le crédit immobilier en Algérie

Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie

Introduction :

En Algérie le crédit immobilier est un outil clé pour promouvoir la construction et l'acquisition de logements, lutter contre le déficit de l'habitat et accompagner les politiques publiques de développement du secteur immobilier.

Le crédit immobilier est un prêt bancaire destiné à financer l'achat, la construction ou la rénovation d'un bien immobilier. Il joue un rôle clé dans le développement économique et social, contribuant à la réduction de la crise du logement et au soutien des promoteurs immobiliers. Les banques, notamment la CNEP Banque, facilitent l'accès à la propriété et dynamisent le marché immobilier, favorisant la mobilisation de l'épargne nationale. Ce mécanisme est essentiel pour répondre à la demande croissante de logements et améliorer les conditions de vie tout en soutenant les politiques publiques du secteur immobilier.

L'étude du crédit immobilier en Algérie repose sur l'analyse des mécanismes de financement, des risques associés et des stratégies d'optimisation du crédit. En suivant une approche rigoureuse, les emprunteurs peuvent maximiser leurs chances d'obtenir un prêt avantageux et adapté à leur projet immobilier.

Section 01 : Généralités sur le crédit immobilier :

1-Définition d'un crédit :

Nous donnons ici une définition générale et juridique du terme.

1-1 Définition générale d'un crédit :

"Le crédit est une opération par laquelle un prêteur met des fonds à la disposition d'un emprunteur, qui s'engage à les rembourser à une date convenue, avec ou sans intérêts.

1-2 Définition juridique du crédit :

Le crédit, en droit, est défini comme : "Une opération par laquelle une personne (le prêteur ou le créancier) met à la disposition d'une autre (l'emprunteur ou le débiteur) une somme d'argent ou un bien, à charge pour celle-ci de le restituer à l'échéance convenue, souvent avec un intérêt." ⁴

1-3 Le rôle du crédit :

Le crédit joue un rôle essentiel dans l'économie en permettant de financer la consommation, l'investissement et le développement des activités économiques en facilitant l'accès aux ressources financières.

2-Définition d'un crédit immobilier :

Définit le crédit immobilier comme un financement destiné à une opération immobilière

2-1 Définition Juridique d'un crédit immobilier :

«Selon l'article du Code de la consommation, Le crédit immobilier est une opération de prêt, généralement consentie par une banque ou un établissement financier, ayant pour objet le financement de l'acquisition, de la construction ou de la rénovation d'un bien immobilier, à rembourser selon des modalités contractuelles définies».⁵

2-2Caractéristique d'un crédit immobilier : Dans cette perspective, nous allons explorer les Caractéristiques qui déterminent son accessibilité et son efficacité.

2-2-1 la durée :

La durée de crédit immobilier correspond à la période pendant laquelle l'emprunteur rembourse le capital emprunté ainsi que les intérêts.

Elle est déterminée par l'établissement prêteur en fonction du type de crédit et du profil de l'emprunteur

En Algérie, cette durée varie généralement entre 20 et 30 ans, mais peut atteindre 40 ans pour certains prêts spécifiques (jeunes). Quel que soit la qualité du postulant, épargnant ou non épargnant, selon le tableau ci-dessous :

- La limite d'âge est fixée à soixante-quinze (75) ans.

La durée de crédit -l'Age d'emprunteur

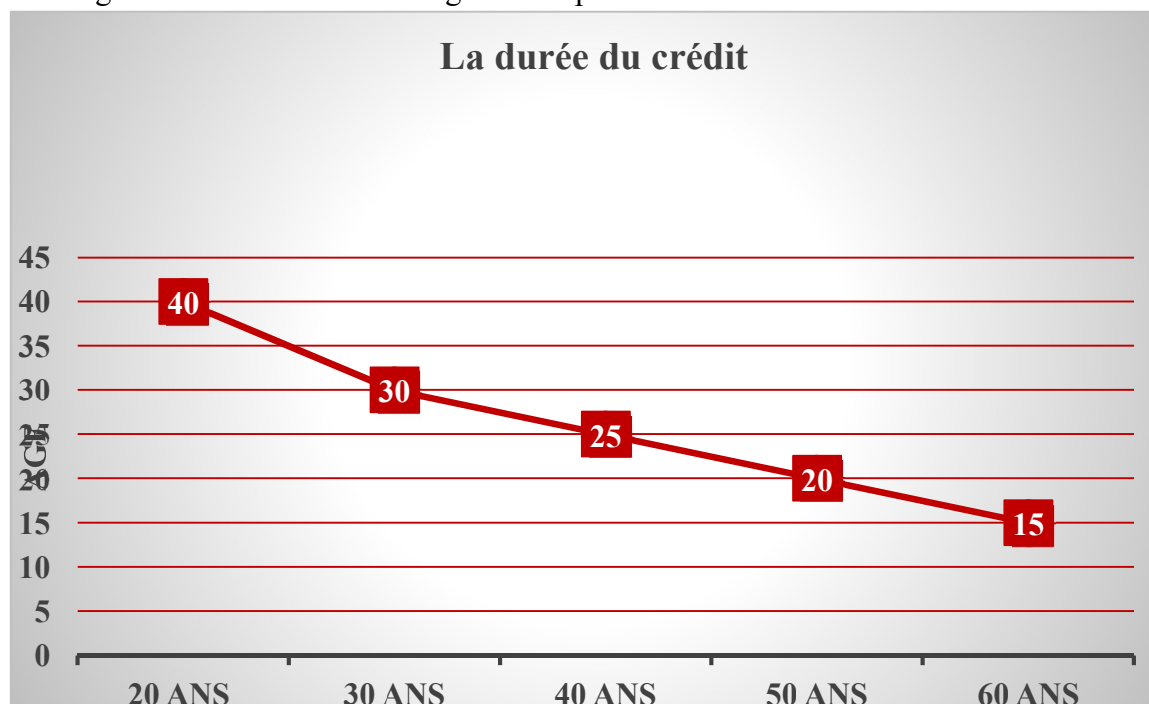
⁵ Journal Officiel de la République Algérienne – Ordonnance n° 03-11

Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie

Tableau 01 : "Durée maximale des prêts immobiliers selon la catégorie de financement" ⁶

Catégorie de prêt	Durée de prêt
Construction d'un logement individuel	40 ans
Construction d'un logement dans une coopérative immobilière	
Extension ou surélévation d'un logement	30 ans
Acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur	
Acquisition d'un logement auprès d'un particulier	
Acquisition d'un logement dans le cadre de la vente sur plans	
Acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement	20 ans
Aménagement d'un logement	
Acquisition d'un local neuf ou ancien, ou en VSP	15 ans
Construction, Aménagement, Extension d'un local commercial ou professionnel	

Figure 03 : "Relation entre l'âge de l'emprunteur et la durée du crédit immobilier" ⁷



Source : Elaboré par des données interne de CNEP-Banque

⁶ Agence 805 CNEP-Banque

⁷ Elaboré par des données internes de CNEP-Banque

Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie

« Le graphique intitulé durée du crédit selon l'Age d'emprunteur »

En remarquant que Plus l'âge d'emprunteur est petit plus la durée du crédit est longue

2-2-2 Taux d'intérêt :

Les taux d'intérêt débiteurs applicables aux crédits hypothécaire aux particuliers sont suivants :

Tableau 02 : « les taux d'intérêt débiteur »

Qualité du postulant	Taux d'intérêt débiteur
Epargnant titulaire livret logement (CEL)	5,75% l'an
Epargnant titulaire livret populaire (CEP)	5,75% l'an
Non Epargnant	6,25 l'an

Remarque : Ces taux d'intérêts sont révisables en fonction de l'évolution des conditions de banque.

2-2-3 Diffère de remboursement :

Un différé de remboursement est accordé à l'emprunteur en fonction du type de crédit repris dans le tableau ci-dessous :

N.B : LA durée de remboursement du crédit est égale à la durée de crédit moins la période de différé

Tableau 03 : La période de diffère

Catégorie de prêt	Période de différé
- Construction d'un logement individuel - Construction d'un logement dans une coopérative immobilière - Extension ou surélévation d'un logement - Acquisition d'un logement dans le cadre de la vente sur plans - Acquisition d'un locale en VSP	36 mois
- Acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement - Construction d'un local	12 mois

Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie

- Acquisition d'un logement neuf auprès d'un promoteur - Acquisition d'un logement auprès d'un particulier - Aménagement d'un logement - Extension d'un local	06 mois
- Acquisition d'un local neuf ou ancien - Aménagement d'un local	03 mois

Source : Elaboré à partir des données internes de la CNEP-Banque

2-2-4 Frais du dossier :

Les frais du dossier représentent les frais d'étude et de gestion du dossier de crédit ils sont payée en une seule fois (FLAT) et ce avant la mobilisation du crédit.

Montant de crédit	Frais du dossier
- Crédit inférieur ou égale à 500.000DA - Crédit location-habitation	8.000DA
- Crédit supérieur à 500.001DA et inférieur ou égal à 5.000.000DA	15.000DA
- Crédit au personnel	2.000DA
-Crédit supérieur à 5000.001DA et inférieur ou égale à 8.000.000DA	25.000DA
- Crédit supérieur à 8000.000.00DA	30.000DA

Source : Elaboré par des données interne de CNEP-Banque

3-Types de crédits immobiliers proposés par la CNEP-Banque :

CNEP-Banque, spécialisée dans le financement du logement, propose plusieurs formules de crédits immobiliers, destinées à répondre aux divers besoins de sa clientèle. Ces crédits sont octroyés principalement aux particuliers, sous conditions de solvabilité, de garanties, et dans le respect des règles prudentielles bancaires. Voici les principaux types de crédits immobiliers offerts :

3-1Crédit pour la construction d'un logement :⁸

Ce crédit est destiné aux personnes disposant d'un terrain légalement immatriculé et souhaitant y construire leur habitation principale

Qui peut en bénéficier	- Toute personne physique - De nationalité algérienne - Agée entre 19 et 70 ans - Résidente en Algérie ou à l'étranger - Ayant un revenu régulier, supérieur ou égal à 30 000 DA
------------------------	--

- Un financement qui peut aller jusqu'à 100% du devis estimatif des travaux
- Une durée de remboursement allant jusqu'à 40 ans
- Taux d'intérêts très avantageux variant entre 5% et 6,50% l'an
- Une période de différé de remboursement de 06 mois est accordée
- La possibilité de remboursement par anticipation

3-2Crédit d'Aménagement d'une habitation :

Un crédit d'aménagement est un prêt destiné à financer les travaux d'aménagement et de rénovation d'une habitation, que ce soit pour des locaux individuels ou collectifs. Il permet de couvrir tout ou partie du coût des travaux, souvent sans exiger d'acte de propriété ni d'hypothèque sur le bien concerné.

Ce type de crédit est accessible aux particuliers qui souhaitent améliorer leur logement, avec des conditions spécifiques selon les banques, comme un taux d'intérêt variable.

❖ Bénéficiaires :

- Personnes physiques de nationalité algérienne
- Âgées de 19 à 70 ans
- Résidentes en Algérie ou à l'étranger
- Disposant d'un revenu régulier $\geq 30\,000$ DA

❖ Caractéristiques du crédit :

- Financement jusqu'à 90% du devis estimatif des travaux
- Durée de remboursement : jusqu'à 15 ans
- Taux d'intérêt avantageux : 6.5%
- Période de différé de remboursement : 6 mois
- Remboursement anticipé possible
- Consultation du crédit via CNEP

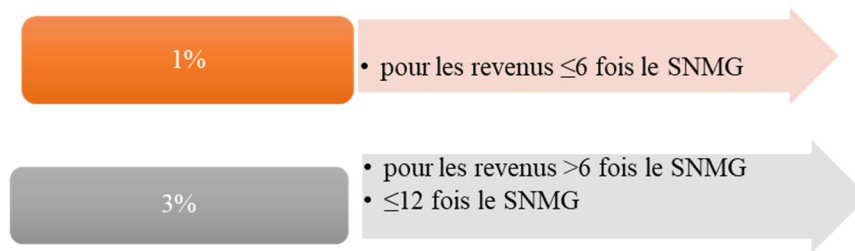
3-3 Crédit aux taux bonifiés (aides) :

➤ Qu'est-ce que le crédit aux taux bonifié ?

- Face à la crise du logement qui touche particulièrement les ménages à faibles et moyens revenus, le gouvernement algérien a mis en place plusieurs mesures pour faciliter l'accès à la propriété. La loi de finances complémentaire de 2009 a introduit une bonification des taux d'intérêt des prêts immobiliers accordés par les banques, financée par le Trésor public. Cette bonification vise à rendre l'acquisition de logements collectifs plus accessible, sous réserve que les revenus des bénéficiaires ne dépassent un seuil fixé en référence au Salaire National Minimum Garanti (SNMG).
- En 2010, la loi de finances a renforcé cette initiative en créant un Fonds de bonification des taux d'intérêt, destiné à soutenir l'achat ou la construction de logements, ainsi que les promoteurs immobiliers engagés dans des programmes appuyés par l'État.
- Pour concrétiser ce programme, un décret exécutif a été adopté, fixant des taux bonifiés de 1% et 3% selon les revenus des emprunteurs. Cette politique a eu un impact significatif sur le marché immobilier : selon l'Agence des Banques et Établissements Financiers (ABEF), le crédit immobilier a enregistré une croissance de 50% en 2009 par rapport à 2008. À la fin du mois de septembre 2009, près de 300 000 ménages avaient déjà contracté un prêt immobilier, générant plus de 260 milliards de dinars pour les banques. Avec l'entrée en vigueur de la bonification des taux d'intérêt, les établissements bancaires anticipaient une nouvelle progression du crédit immobilier de 20% en 2010.

Le crédit à taux bonifié : est un prêt immobilier accordé à un taux d'intérêt réduit, grâce à une subvention accordée par l'État. Il vise à faciliter l'accès au logement pour certaines catégories de population. Notamment les Ménages dont les revenus ne dépassent pas un certain seuil. ⁹

⁹ Décision réglementaire n°1244/2010, article 9, CNEP-Banque



3-3-1 Achat d'un logement promotionnel public LPP :

Le Logement Promotionnel Public (LPP) en Algérie est un programme immobilier soutenu par l'État, C'est un crédit destiné à financer l'achat d'un logement octroyé aux souscripteurs au programme LPP auprès de l'Entreprise Nationale de Promotion Immobilière (ENPI)

❖ Conditions d'éligibilité :

- Personne physique souscriptrice au programme LPP et retenue par l'ENPI
- Nationalité algérienne
- Âge : 19 à 70 ans
- Résidence : Algérie ou à l'étranger
- Revenu régulier $\geq 30\,000$ DA

❖ Les Avantages :

- ✓ Financement jusqu'à 100% du prix de cession
- ✓ Durée de remboursement : jusqu'à 40 ans
- ✓ Taux d'intérêt avantageux (6% avec bonification possible à 1% selon le revenu)
- ✓ Différé de remboursement : jusqu'à 12 mois
- ✓ Possibilité d'augmentation du montant via codébit
- ✓ Remboursement anticipé possible

❖ Garanties exigées :

- ✓ Hypothèque de premier rang
- ✓ Trois dernières fiches de paie
- ✓ Attestation de travail
- ✓ Copie du contrat de travail

- ✓ Dernier avis d'impôt (déclaration fiscale)
- ✓ Relevé bancaire du compte abritant le salaire sur une période d'un An.

3-3-2 Achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier :

Un crédit pour l'achat d'un logement neuf auprès d'un promoteur immobilier est un prêt bancaire destiné à financer l'acquisition d'un logement neuf vendu par un promoteur, souvent dans le cadre de programmes immobiliers publics ou privés

❖ Conditions d'éligibilité :

- Toute personne physique
- De nationalité algérienne
- Âgée entre 19 et 70 ans
- Résidente en Algérie ou à l'étranger
- Ayant un revenu régulier, supérieur ou égal à 30 000 DA.

❖ Les Avantages :

- ✓ Financement : Possibilité de couvrir jusqu'à 100% du prix du logement.
- ✓ Durée de remboursement: Échelonnement sur une période pouvant atteindre 40 ans.
- ✓ Taux d'intérêt compétitif : Un taux de référence de 6%, avec une bonification possible à 1% selon le revenu de l'emprunteur.
- ✓ Différé de remboursement : Une période de report de paiement jusqu'à 12 mois. ✓ Souplesse de remboursement : Option de remboursement anticipé.
- ✓ Suivi facilité : Accès à la gestion du crédit via l'application CNEP Connecté.
- ✓ Co-débitage : Augmentation du montant du crédit en prenant en compte les revenus d'un Co emprunteur.

3-3-3 Achat d'un logement en vente sur plan VSP :

L'achat d'un logement en vente sur plan (VSP) en Algérie consiste à acquérir un bien immobilier qui est encore en construction ou pas encore commencé, auprès d'un promoteur immobilier agréé.

Ce crédit est conçu pour financer l'acquisition de votre maison dans le cadre d'un programme de Vente Sur Plan, vous permettant de sécuriser votre futur logement avec des conditions avantageuses.

❖ Conditions d'éligibilité :

Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie

Ce financement est accessible à toute personne physique remplissant les critères suivants :

- De nationalité algérienne
- Âgée de 19 à 70 ans
- Résidente en Algérie ou à l'étranger
- Percevant un revenu régulier d'au moins 30 000 DA.
- ❖ **Principaux avantages :**
 - ✓ Financement flexible: Prise en charge jusqu'à 100% du prix du logement.
 - ✓ Durée étendue : Remboursement sur une période pouvant atteindre 40 ans.
 - ✓ Taux préférentiel : Taux de référence de 6% avec une bonification possible à 1% selon le revenu de l'emprunteur.
 - ✓ Report de paiement : Possibilité de différer le remboursement jusqu'à 36 mois.
 - ✓ Souplesse dans le paiement : Option de remboursement anticipé à tout moment.
 - ✓ Suivi digitalisé : Accès à la gestion du crédit via l'application CNEP Connecté.
 - ✓ Co-débitage : Possibilité d'augmenter le montant du crédit en tenant compte des revenus d'un Co-emprunteur.

3-3-4 Local à usage commercial ou professionnel :

Un crédit local à usage commercial ou professionnel est un financement destiné à l'acquisition, la construction, l'aménagement, l'extension ou la rénovation d'un bien immobilier utilisé pour une activité commerciale ou professionnelle.

Il permet aux entrepreneurs, commerçants et professionnels de disposer d'un espace adapté à leur activité, tout en bénéficiant de modalités de remboursement flexibles et d'un taux d'intérêt préférentiel.

Cette forme de crédit s'adresse généralement aux personnes physiques remplissant certaines conditions de revenu et d'âge, et peut couvrir une part significative du coût total du bien.

Bénéficiaires éligibles :

Ce financement est accessible à toute personne physique remplissant les conditions suivantes :

- Être de nationalité algérienne
- Avoir entre 19 et 70 ans
- Résider en Algérie ou à l'étranger
- Disposer d'un revenu régulier d'au moins 30 000 DA

Avantages du crédit :

- ✓ Possibilité de financement allant jusqu'à 90% du coût du bien
- ✓ Durée de remboursement pouvant atteindre 15 ans, sous réserve de ne pas dépasser l'âge limite de 75 ans
- ✓ Taux d'intérêt préférentiel compris entre 5,75% et 7,00% par an
- ✓ Option de différé de remboursement jusqu'à 36 mois
- ✓ Possibilité d'augmenter le montant du crédit en intégrant le revenu d'un codébiteur

Section 02 : Les différents types de risques de crédit immobilier

Selon ISO 31000 (Norme internationale de management du risque) Un risque est la possibilité qu'un événement futur se produise et ait des conséquences négatives sur des objectifs, des ressources ou des activités.

Le risque de crédit est le risque de perte résultant du défaut d'un emprunteur à honorer ses obligations contractuelles de remboursement d'un prêt ou d'un crédit, notamment le remboursement du principal et/ou des intérêts. Il s'agit de l'un des principaux risques financiers auxquels sont confrontées les banques, les institutions financières, et plus largement, toute entité qui accorde un crédit.¹⁰ Le crédit immobilier présente trois risques :

1-Risques liés à l'emprunteur :

Les risques liés à l'emprunteur sont multiples.

1-1 Risque de non-remboursement :

Le risque de non-remboursement, également appelé risque de crédit ou risque de contrepartie, désigne la possibilité qu'un emprunteur ne puisse pas honorer tout ou partie de ses engagements financiers à l'échéance prévue. Ce risque concerne divers créanciers, notamment les banques, les investisseurs et les entreprises, et constitue un enjeu majeur dans le secteur du crédit immobilier en Algérie.

L'emprunteur peut se retrouver en situation de défaut de paiement pour plusieurs raisons :

- Perte d'emploi ou baisse de revenus : Une instabilité professionnelle ou une diminution des revenus peut compromettre la capacité de remboursement.

¹⁰

Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie

- Mauvaise gestion financière: Une planification budgétaire insuffisante ou des dépenses imprévues peuvent entraîner des difficultés financières.
- Endettement excessif : Un taux d'endettement trop élevé limite la marge de manœuvre de l'emprunteur et augmente le risque de défaut.
- Absence de garanties solides : Un emprunteur sans garanties suffisantes représente un risque accru pour les banques.

1-2 Risque de solvabilité :

Le risque de solvabilité représente la capacité d'un emprunteur ou d'une institution financière à respecter ses engagements financiers sur le long terme. Il revêt une importance particulière dans les secteurs bancaire et immobilier, où les prêts sont généralement de montants élevés et s'étendent sur plusieurs années.

Ce risque survient lorsque l'emprunteur ne dispose pas des ressources financières nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses obligations, incluant le remboursement du capital, les intérêts et les échéances prévues.

Dans le contexte bancaire et financier, une entreprise présentant un endettement élevé, des pertes chroniques ou une faible rentabilité est exposée à un risque de solvabilité accru. Cela signifie qu'elle pourrait ne pas être en mesure de rembourser ses créanciers sur le long terme, même si elle parvient encore à honorer ses paiements actuels. Ce risque est influencé par plusieurs facteurs, notamment la situation financière de l'emprunteur (revenus, stabilité professionnelle, niveau d'endettement), les conditions économiques générales (inflation, taux d'intérêt, croissance), ainsi que la valeur des actifs détenus en garantie.

2- Risques liés au bien immobilier :

Il est formé de plusieurs risques.

2-1 Risque de dépréciation du bien :

Le risque de dépréciation d'un bien immobilier désigne la probabilité que la valeur marchande d'un bien immobilier diminue au fil du temps, en raison de facteurs internes ou externes. Cette dépréciation peut affecter la rentabilité d'un investissement, la capacité de revente ou la solvabilité d'un emprunteur.

La dépréciation d'un bien immobilier peut résulter de plusieurs facteurs, classés généralement en trois catégories :

- Détérioration physique: usure naturelle des matériaux et équipements (ex. toiture endommagée, installation électrique vétuste).
- Désuétude fonctionnelle : inadéquation du bien aux normes ou attentes actuelles (ex. mauvaise configuration des espaces, manque d'isolation).
- Désuétude économique: influence des facteurs externes, tels que les évolutions socioéconomiques ou la dégradation du quartier.

2-2 Risque environnemental :

Le risque environnemental désigne le danger potentiel qui menace un écosystème ou un bien immobilier. Il peut être causé par des phénomènes naturels (inondations, séismes, tempêtes) ou des activités humaines (pollution, déforestation, rejets toxiques). Ce risque se manifeste par des événements imprévus ou accidentels, dont les conséquences peuvent être graves pour l'environnement et la santé humaine.

Un bien immobilier désigne les menaces naturelles ou anthropiques pouvant affecter sa valeur et sa sécurité.

- Risques naturels : inondations, séismes, glissements de terrain, tempêtes.
- Pollution : qualité de l'air, contamination des sols, nuisances sonores.
- Évolutions urbaines : dégradation du quartier, réglementations restrictives, impact du changement climatique.

2-3 Risque juridique et administratif :

Le risque juridique et administratif lié à un bien immobilier englobe les menaces légales et réglementaires susceptibles d'affecter la propriété, la gestion ou la transaction du bien, pouvant entraîner litiges, sanctions financières ou blocages administratifs.

- Risques juridiques : Vice de propriété -Clauses contractuelles ambiguës- Non-conformité aux réglementations -Litiges locatifs.
- Risques administratifs : - Retards dans l'obtention des autorisations- Taxes et obligations fiscales - Expropriation - Changements réglementaires.

Une bonne gestion de ces risques passe par une vérification rigoureuse des documents, le recours à des experts juridiques et une anticipation des évolutions législative.

3- Risques liés à l'évolution du marché de logement :

L'évaluation immobilière est un exercice complexe, influencé par de nombreuses incertitudes susceptibles d'affecter les décisions financières, les investissements et les politiques urbaines. Une estimation imprécise peut engendrer des risques majeurs pour les différents acteurs du marché. Le marché immobilier étant soumis à des variations imprévisibles, la valeur des biens peut fluctuer en fonction de divers facteurs économiques, sociaux, réglementaires et environnementaux. Ces éléments amplifient l'incertitude et exigent une approche rigoureuse pour minimiser les erreurs d'évaluation.

Facteurs influençant l'évaluation immobilière :

- Fluctuations du marché : Les cycles économiques, l'inflation et les variations des taux d'intérêt modifient la valorisation des biens et la dynamique des transactions.
- Facteurs externes : L'emplacement, la qualité des infrastructures et les conditions environnementales jouent un rôle déterminant dans l'évaluation des biens.

Une estimation fiable est essentielle pour limiter les risques liés à l'investissement immobilier et au crédit immobilier. Une mauvaise évaluation peut entraîner des pertes financières significatives, tant pour les acheteurs que pour les prêteurs.

Conclusion :

Au terme de cette analyse, il apparaît que le crédit immobilier s'impose comme un pilier fondamental du développement du marché immobilier en Algérie. À travers les mécanismes de financement proposés par les institutions bancaires, en particulier la CNEP Banque, il permet non seulement de faciliter l'accès à la propriété pour une large frange de la population, mais aussi de soutenir l'activité des promoteurs et investisseurs immobiliers.

Ce chapitre a mis en évidence les différents dispositifs de crédit, ainsi que les risques associés. Il a également souligné l'importance d'une stratégie d'optimisation du crédit, tant pour les emprunteurs que pour les acteurs financiers, afin de répondre efficacement à la demande croissante en logements.

En somme, le crédit immobilier en Algérie s'impose comme un outil structurant, au cœur des politiques publiques d'habitat, et appelle à une meilleure coordination entre les acteurs économiques, financiers et institutionnels pour en renforcer l'impact et la durabilité.

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier



Introduction



Depuis sa création en 1964, la CNEP-Banque n'a cessé de s'affirmer sur la place financière non seulement comme une banque de financement du logement, mais aussi comme une banque universelle, citoyenne, moderne et davantage proche des Algériens.

Au cours de plus d'un demi-siècle d'existence, la CNEP-Banque a su s'adapter aux différentes mutations et restructurations qu'a connues l'économie algérienne et aux exigences de la modernisation et de la libéralisation du secteur bancaire.

Ce parcours, fort remarquable, n'a fait que consolider les fondamentaux de croissance équilibrée tout en garantissant à la CNEP-Banque la notoriété, la compétitivité et la confiance de ses millions de clients.

Section 01 : présentation générale de la CNEP Banque



La CNEP-Banque est spécialisée dans les crédits immobiliers destinés aux particuliers. Elle accompagne les ménages algériens dans leurs projets de construction, d'achat ou d'aménagement de logements.

Sa transformation en établissement bancaire complet lui a permis d'élargir son offre tout en conservant une forte orientation vers le financement

Immobilier.

1-Historique de la CNEP

La Caisse nationale d'épargne et de Prévoyance a été créée le 10 août 1964 sur la base du réseau de la Caisse de Solidarité des Départements et des Communes d'Algérie (CSDCA) avec pour mission la mobilisation de la collecte de l'épargne. Le premier établissement du CNEP a été inauguré

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

officiellement le 1er mars 1967 à Tlemcen. Cependant, le livret d'épargne CNEP était déjà commercialisé via le réseau PTT depuis une année.

Durant la période 1964-1970, l'activité de la CNEP se limitait à la collecte de l'épargne sur livret, avec des prêts sociaux hypothécaires. Le réseau CNEP n'était constitué alors que de deux agences ouvertes au public en 1967 et de 575 points de collecte implantés dans le réseau PTT.

Au mois d'avril 1971, une directive impose au CNEP d'utiliser des fonds publics pour financer des projets de construction de logements.

En 1998, La CNEP a adopté une politique de diversification des crédits délivrés, notamment en faveur des professions libérales.

Le 6 avril 1997, la CNEP change de statut en obtenant son agrément en tant que banque. Désormais, elle porte le nom de CNEP-Banque. Elle peut également effectuer toutes les opérations bancaires à l'exclusion des opérations de commerce extérieur.

En juillet 2014, la banque lance une nouvelle formule de crédit pour financer l'achat de logements

Le 31 mai 2005, l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires a décidé de donner la possibilité à la CNEP-Banque de s'impliquer davantage dans le financement des infrastructures et activités liées à la construction notamment pour la réalisation de biens immobiliers à usage professionnel, administratif et industriel.

Le 28 février 2007, l'assemblée générale extraordinaire a décidé un repositionnement stratégique de la banque, d'autoriser au titre des crédits aux particuliers, les crédits hypothécaires prévus par les textes réglementaires en vigueur au sein de la banque et les crédits à la consommation.

La CNEP-Banque avec un réseau de 224 agences d'exploitation et 15 directions régionales réparties à travers le territoire algérien. la CNEP-Banque est présente également au niveau du réseau postal en ce qui concerne l'épargne des ménages.

La transformation de la CNEP en banque a permis d'octroyer plus de crédits que ses seuls dépôts l'autorisaient comme au temps où elle était une caisse d'épargne. Elle peut désormais délivrer des chèques et ouvrir des comptes bancaires à vue à ses clients, des comptes courants aux entreprises et des comptes chèques aux particuliers et aux associations.

En ayant accès au refinancement de la Banque d'Algérie, la CNEP-Banque peut régénérer sa trésorerie à travers le refinancement des crédits qu'elle a consentis et développer ses capacités de financement.

Aujourd'hui, la CNEP-Banque se situe au tout premier rang des établissements financiers, tant par l'importance de sa clientèle et des crédits accordés. D'ailleurs, depuis 1992, la CNEP intervient sur le marché monétaire afin de placer ses excédents de liquidités.¹¹

2-Présentation de l'Agence d'accueil CNEP-Banque :

L'Agence Liberté « 805 », lieu de mon stage, a été inaugurée le 20 septembre 2005 à Amizour. Elle constitue un maillon essentiel du réseau bancaire, reposant sur un effectif de dix collaborateurs compétents, chargés de mener à bien les opérations commerciales et financières.

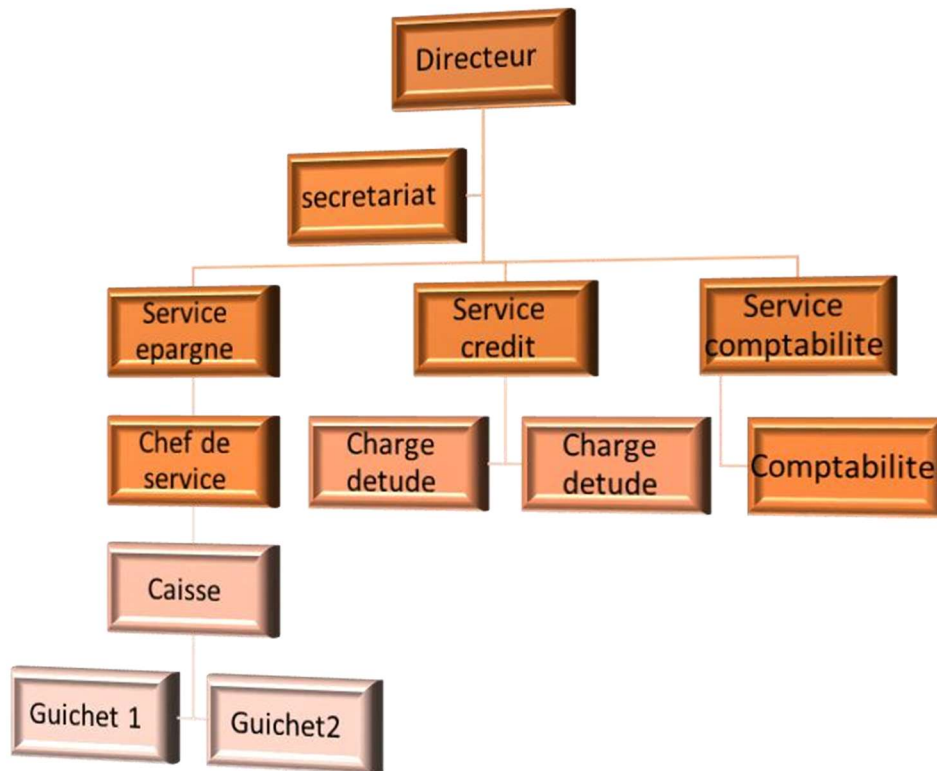
Pour assurer une gestion efficace et optimiser ses missions, l'agence s'est dotée d'un modèle d'organisation performant, synthétisé dans un diagramme explicatif (figure N^{o4}). Placée sous la direction d'un responsable, elle se structure autour de six services spécialisés :

- ❖ Service Caisse : Gestion des flux monétaires et opérations de retrait/dépôt.
- ❖ Service Portefeuille: Suivi et administration des titres et investissements.
- ❖ Service Recouvrement : Gestion des créances et suivi des remboursements.
- ❖ Service Crédit : Traitement des demandes de financement et gestion des prêts.
- ❖ Service Comptabilité et Contrôle: Supervision des comptes et conformité réglementaire.
- ❖ Service Commercial et Conseil à la Clientèle : Accompagnement et orientation des clients dans leurs choix financiers.

Grâce à cette organisation structurée, l'agence garantit une exécution rigoureuse des opérations bancaires tout en veillant à répondre efficacement aux attentes de sa clientèle.

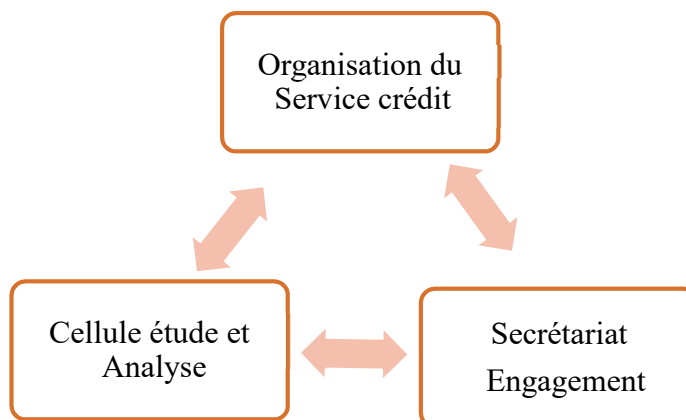
11

Figure 04 : Organigramme de l'Agence principale CNEP-Banque 805 « Amizour »



Source : Elabore par des donnees L'Agence Liberté « 805 » de la CNEP Banque

Figure 05: Organisation du service crédit



Source : Elabore par des donnees L'Agence Liberté « 805 »

Section 2 : étude d'un dossier d'un crédit immobilier au niveau de la CNEP –Banque

Dans cette section, nous allons nous intéresser à l'étude d'un cas pratique dont l'objet est une demande de crédit d'un achat d'un logement promotionnel collectif en vente sur plan (VSP).

1-La construction du dossier : est une étape essentielle pour obtenir un financement adapté à l'achat d'un bien immobilier. Ce processus implique plusieurs documents et justificatifs permettant à la banque d'évaluer la solvabilité de l'emprunteur et de garantir la faisabilité du prêt. Voici les principales étapes de la préparation du dossier ¹²

- Une demande de crédit (formulaire CNEP-Banque)
- Extrait de naissance n °12
- Copie d'une pièce d'identité (CNI ou PC) (en double exemplaire)
- Certificat de résidence (en double exemplaire)
- Une autorisation de prélèvement sur compte cheque ouvert auprès de la CNEP-Banque (formulaire CNEP-Banque)
- Domiciliation du salaire ou ordre de virement permanent ou autorisation de prélèvement sur compte CCP. Suivant la convenance du client.
- Copier de la carte CNAS CHIFA

¹² Voir annexe n° 01

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

Tableau n°05 : Justification de revenu¹³

Secteur public	✓ Relevé des émoluments et attestation Le modèle de la CNEPBanque ✓ Relevé de compte d'une année ✓ Cheque CCP barré
Secteur privé	✓ Relève des émoluments attestation d'emploi selon le Modèle de la CNEP-Banque ✓ Trois dernières fiches de paies ✓ Contrat de travail ✓ Cheque CCP barré
Les commerçants et professions Libérales	✓ Copie du registre de commerce ✓ Copie de la carte fiscale ✓ Avertissements fiscaux ou certificats d'imposition des trois derniers exercices ✓ Mise à jour CASNOS, CNAS(Originale), et extrait de rôle apure, copier G12 en cas de régime Forfaitaire

2 -Présentation de l'étude

Mr X Employeur a sonatrach sollicite un prêt bancaire a taux bonifie de 3% auprès de la CNEP-Banque, dans le cadre du programme d'aide de l'Etat au logement rural. Cette demande vise à acquérir un logement dans le cadre d'une vente sur plan promotionnel (VSP)

¹³ Autre pièces : Voir annexe n°02

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

2-1 Les informations sur le crédit et le bien à acquérir:

Nous allons présenter un dossier de crédit immobilier, *Ce cas d'étude porte sur la demande de financement de Mr. X qui sollicite l'agence 805 Bejaïa pour l'acquisition d'un logement promotionnel.*

En premier lieu on va identifier les informations sur le crédit sollicité

Tableau n°06: Les renseignements généraux sur le client

Désignation	Informations
Nom et Prénom	x
Date et lieu de naissance	19/ 05 /1974
Adresse	<i>El kseur / Bejaia</i>
Situation familiale	<i>Marie</i>
Fonction	<i>Salarie Sonatrach</i>
Objet du crédit	<i>Achat d'un logement promotionnel collectif en USP</i>
Revenu du crédit	132983,31 DA
Crédit sollicite	9350000,00 DA
Revenu de caution	00,00DA
Montant accordé	10389390,00 DA
Durée du crédit	26 ans
Durée de remboursement	23 ans
Assurance	3459,50 DA
Taux d'intérêt	3%
Mensualité	50397,27 DA
Capital de remboursement	66491,66 DA

Source : *Elabore par des donnees L'Agence Liberté « 805 »*

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

2-2 Les Informations liées au logement à acheter :

Tableau n°07 : Les logements objet du financement :

Type	F4
Superficie	99,42 m ²
Emplacement	Site 198 logement AZARIF Bejaia
Prix de vente	10389390,00 DA

Source : *Elabore par des donnees L'Agence Liberté « 805 »*

2-3 Détermination du montant de crédit :

2-3-1 Le calcul de la capacité de remboursement :

La capacité de remboursement, également appelée capacité d'emprunt, désigne le montant que l'emprunteur peut allouer au remboursement d'un prêt sans compromettre son équilibre financier. Elle repose principalement sur le revenu net du postulant, comme l'illustre le tableau ci-dessous, et constitue un indicateur clé de son aptitude à honorer ses engagements financiers. Cet outil permet d'évaluer la faisabilité d'un crédit en fonction des ressources disponibles et des charges existantes.

Tableau n°08 : Le Pourcentage de prélèvement sur le revenu net : (Résidents en Algérie)

Revenu mensuel net	Quantités maximales du revenu mensuel net		
	Salariés du secteur public, retraites et professions libérales	Salaries du secteur privés	Commerçants / Artisans / personnes détenant des parts sociales**
$1,5 \text{ SMIG}^* : \leq \text{revenu} \leq \text{deux}(02) \times \text{le SMIG}$	35%	30%	25%
$02 \times \text{SMIG} \text{ revenu} \leq \text{quatre} (04) \times \text{SMIG}$	40%	35%	30%
$(04) \times \text{SMIG} \text{ revenu} \leq \text{huit} (08) \times \text{SMIG}$	50%	45%	40%
$\text{Revenu huit}(08) \times \text{SMIG}$	55%	50%	45%

Source : *CNEP-Banque*

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

(*) **SMIG** : Salaire National minimum Garanti

(**) Actionnaires, associés

Selon le tableau de la « capacité de remboursement des postulants CBP », le taux applique dans ce cas de 45% (revenu de M X égale a132983, 31 DA est donc entre (04) ×SMIG revenu ≤huit (08) ×SMIG

✚ La capacité de remboursement se calcule selon la formule suivante :

$$\text{Capacité de remboursement (CR)} = \text{Revenu Mensuel Net (RMN)} \times 50 \%$$

$$\text{CR} = \text{RMN} \times 50\%$$

$$\text{CR} = 132983,31 \times 55\%$$

$$\text{CR} = 66491,66$$

2-3-2 La durée du crédit :

Correspond à la période pendant laquelle un emprunteur doit rembourser le montant emprunté, incluant les intérêts, selon les termes du contrat établi avec l'établissement prêteur.

$$\text{La durée du crédit} = \text{l'âge limite (maximale)} - \text{l'âge de postulant}$$

Puisque M X est né en 1974 donc en 2022 il a 33 ans.

La durée de crédit = 75 ans – 48 ans

$$\text{La durée de crédit} = 26 \text{ ans}$$

Donc, la CNEP-Banque lui accordé une durée de 26 ans.

✚ Le montant du crédit se calcule selon la formule :

On a :

- Taux 3 %

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

- Durée de crédit : 26 ans

Le montant de crédit dépend de la capacité de remboursement

Ainsi que de la valeur tabulaire (VT)

La valeur tabulaire désigne, en mathématiques, les nombres situés dans le corps d'une table, qui dépendent des nombres sur les bords appelés arguments. Ces valeurs sont donc déterminées par ces arguments dans une table numérique

- ✓ Valeur des mensualités qui amortissent en N Mois un capital de 1DA

$$\text{Valeur tabulaire} = \frac{I}{(1-Y)}$$

$$I = ((\text{taux} / 100) / 12)$$

$$N = (\text{Durée} \times 12)$$

$$Y = (1+I)$$

Donc la valeur tabulaire est égale à :

$$VT = ((t / 1200) / (1 + / 1200) - ^n)$$

$$VT = 0,007111407487$$

✚ Calcul du montant de crédit est :

Donc le montant du crédit est calculé comme suit :

$$\text{Le montant du crédit} = \text{capacité de remboursement (CR)} / \text{valeur tabulaire (VT)}$$

On a :

$$CR = 66491,66 \text{ DA} \quad VT = 0,007111407487$$

Donc le montant de crédit est :

$$MC = 66491,66 / 0,007111407487$$

$$MC = 9350000,00 \text{ DA}$$

Le maximum qui peut être accordé par la CNEP à ce client (X) est de 9350000 DA

2-3-3 Calcul de mensualité :

La mensualité d'emprunt représente la somme versée mensuellement par l'emprunteur X à son établissement bancaire, en l'occurrence la CNEP-Banque afin de rembourser le prêt qui lui a été accordé. Elle englobe généralement une part du capital emprunté ainsi que les intérêts liés au financement

Dans le cadre du crédit immobilier ou du crédit à la consommation, la mensualité joue un rôle crucial dans la gestion du budget de l'emprunteur, car elle doit être ajustée à sa capacité de remboursement.

$$\text{Mensualité} = (\text{l'échéance en capital et intérêts} + \text{prime d'assurance})$$

Désigne la date ou le montant d'une mensualité liée au remboursement d'une somme empruntée. Cette échéance peut être définie selon différentes fréquences : journalière, hebdomadaire, mensuelle ou trimestrielle, en fonction des modalités du contrat. Dans le cadre d'un crédit, la somme à régler comprend à la fois le capital emprunté et les intérêts

- $\text{Echéance en capital et intérêts} = \text{crédit} * (\text{taux} / 1200 / (1 - (\text{taux} / 1200) / 1200))^{-n}$
- $\text{Echéance en capital et intérêts} = (\text{crédit} * (1 \% / 1200 / (1 - (\text{taux} / 1200) / 1200))^{-n}$
- $\text{Echéance en capital et intérêts} = (9350000 \times (0,03 / 1200 / 1 - 1 + (0,03 / 1200) / 1200))^{-26}$
- $\text{Echéance en capital et intérêts} =$ 46937,77 DA

NB : A Partir de 3ans on va calculer échéance

2-3-4 La prime d'assurance :

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

Est généralement une charge fixe périodique, c'est-à-dire que l'on paye tous les mois la même somme

$$\text{Prime d'assurance} = \text{crédit} \times \text{coefficient d'assurance}$$

🚦 **Coefficient d'assurance** : Le coefficient d'assurance, appelé aussi coefficient de réduction majoration (CRM) ou bonus-malus, est un multiplicateur appliqué à votre prime d'assurance auto pour ajuster son montant selon votre comportement au volant

Tableau n°09: Les différents taux de la prime

		Taux de la prime		
Type de prêt	Couverture	Emprunteur principale	Co-emprunteur ou caution âge de plus de 40 ans	Co-emprunteur ou caution âge de moins de 40 ans
Prêt bonifiés (1% et 3%)	Décès seul 100% du CRD	0,037%	0,037%	0,029%
Autre prêt immobilier (la localisation habitation)	Décès seul 100% du CRD	0,045%	0,040%	0,029%
Crédit consommation	Décès seul 100% du CRD	0,023%		
	Offre enrichie (au choix du client)			
Décès +IAD : 100 % du CRD+20%en cas du décès /IAD accidentel		0,052%	0,042%	0,029%

Source : CNEP-Banque

$$\text{Prime d'assurance} = \text{crédit} \times \text{coefficient d'assurance}$$

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

$$\text{Prime d'assurance} = (\text{crédit} \times 0,037\%)$$

$$\text{Prime d'assurance} = 9350000 \times 0,00037$$

$$\text{Prime d'assurance} = 3459,50 \text{ DA}$$

DONC :

$$\text{Mensualité} = 46937,77 + 3459,50$$

$$\text{Mensualité} = 50397,27 \text{ DA}$$

 **Calcul de l'échéance :**

Le tarif de l'assurance est déterminé par la société d'assurance selon le montant de crédit accorde

$$\text{L'échéance} = \text{Mensualité} - \text{Assurance}$$

$$\text{L'échéance} = 50397,27 - 3459,50$$

$$46937,770 \text{ DA}$$

$$\text{L'échéance} =$$

 **Le crédit accordé :**

$$\text{Crédit accorde(CA)} = \text{échéance} / \text{la valeur tabulaire (VT)}$$

$$\text{CA} = 46937,770 / 0.007111407487$$

CA= 6600348,818 DA

2-3-5 La convention du crédit :

Après l'acceptation du crédit par la CNEP-Banque, le client reçoit une notification officielle. Ensuite, le chargé d'études remet une convention de crédit, qui constitue le contrat liant M. X à la CNEP-Banque. Un document contractuel définissant les conditions générales et particulières du prêt, ainsi que les droits et obligations des deux parties.

Elle comprend les articles suivants :

- Objet du crédit
- Montant du crédit
- Taux d'intérêt
- Durée du crédit
- Modalités de mobilisation du crédit
- Garanties exigées
- Assurance décès
- Remboursement
- Pénalités de retard
- Clause pénale
- Cas de force majeure
- Clause résolutoire
- Résiliation du contrat
- Règlement des litiges
- Droits et taxes applicables
- Élection de domicile
- Date d'engagement (entrée en vigueur de la convention)

Le client doit lire attentivement ces articles avant de signer la convention, en apposant la mention « lu et approuvé ». En cas de modification des dispositions contractuelles, un avenant doit être signé par les deux parties, la banque et le client.

2-3-6 Mobilisation du crédit :

La mobilisation du crédit se déroule en plusieurs tranches, selon le type de financement. Pour un crédit VSP bonifié elle s'effectue en cinq phases :

$$\text{Tranche} = \text{montant de crédit} \times \text{pourcentage}$$

Tableau n°10 : Tableau du versement des tranches vers le promoteur

Tranche	Montant
signature de 1^{er} tranche (20 %) ⇒ là l'acte VSP chez le notaire	9350000,00 DA × 0,2 = 1870000 DA
2^{eme} tranche (15%) ⇒ Achèvement des travaux d'infrastructure	9350000,00 DA × 0,15 = 1402500 DA
3^{eme} tranche (35%) ⇒ Achèvement des gros œuvres	9350000,00 DA × 0,35 = 3272500 DA
4^{eme} tranche (25%) ⇒ Achèvement du corps d'état secondaire	9350000,00 DA × 0,25 = 2337500 DA
5^{eme} tranche (5%) ⇒ Remise des clés chez le notaire	9350000,00 DA × 0,05 = 467500 DA

■ Prix de cession :

$$\text{Prix de cession en TTC} = \text{Montant Crédit} + \text{Total Complément du client}$$

$$\text{Prix de cession en TTC} = 9350000 + 1039390$$

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

10389390 DA

Prix de cession en TTC =

Chaque mobilisation est déclenchée par un ordre de mobilisation de crédit, édité par le chargé d'études, signé par le directeur de l'agence, et adressé au responsable du service crédit pour le déblocage des fonds au profit de l'emprunteur qui doit souscrire une assurance catastrophe naturelle et une assurance décès conformément à la convention.

La CNEP-Banque dispose d'un système intégré couvrant toutes les étapes de la mobilisation du crédit, qui incluent :

- Gestion du dossier de prêt
- Acceptation du dossier
- Entrée en portefeuille
- Déblocage des fonds
- Consolidation du prêt
- Édition du tableau d'amortissement

Ce système assure un suivi rigoureux et sécurisé du financement jusqu'à la finalisation du prêt.

Conclusion :

Ce dernier chapitre présente l'étude de crédits immobiliers accordés aux :

- ✓ La construction bénéficiant d'un taux bonifié de 3 %
- ✓ L'achat d'un logement promotionnel en Vente sur Plan (VSP)

Cette analyse, menée au cours de notre stage au sein de l'agence CNEP-Banque de Bejaia Liberté «805», a été réalisée avec le soutien du personnel bancaire, nous permettant d'examiner de manière approfondie la procédure d'octroi des crédits immobiliers.

Dans le cadre des efforts visant à répondre logement en milieu rural, l'État a mis en place deux types d'aides :

- ✓ L'aide directe destinée à la construction.
- ✓ L'aide indirecte, qui prend la forme d'une bonification des taux d'intérêt appliqués aux crédits immobiliers.

Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier

La CNEP-Banque accorde une attention particulière au financement des crédits à la construction, notamment ceux bénéficiant du taux bonifié de 3 %, une mesure instaurée afin de stimuler le développement du logement rural en Algérie.

Conclusion Générale

Le financement immobilier ne se limite pas à un ensemble de chiffres et de taux d'intérêt : c'est le souffle qui donne vie aux rêves, le pont entre l'aspiration et la réalité, entre la pierre froide et la chaleur d'un foyer. À travers ses rouages complexes, il façonne les destins, imprime sa marque sur le paysage urbain et devient le reflet des ambitions individuelles et collectives. Chaque crédit accordé est une promesse, celle d'un avenir construit, celle d'une stabilité espérée, celle d'un patrimoine forgé au fil du temps. C'est le trait d'union entre le rêve d'un foyer et la réalité économique d'un marché en perpétuelle évolution.

Dans cette quête d'équilibre entre accessibilité et rentabilité, il devient impératif de repenser les mécanismes financiers, d'embrasser l'innovation et d'instaurer une régulation transparente, garantissant ainsi un avenir où le rêve immobilier ne serait plus un luxe, mais un droit.

Dans une première phase, l'analyse théorique a permis de mieux comprendre les spécificités du marché immobilier, tant sur le plan de l'offre que de la demande, en soulignant ses particularités économiques, juridiques et sociales. Il en ressort que ce marché reste fortement tributaire de l'intervention étatique et du financement bancaire, en raison du coût élevé de l'immobilier et de la faible capacité d'épargne des ménages algériens.

La seconde partie a permis d'aborder en détail le crédit immobilier en Algérie. Nous avons ainsi étudié les types de crédits existants, leurs caractéristiques ainsi que les modalités d'octroi. Ces éléments ont mis en lumière un encadrement relativement rigide mais nécessaire, visant à sécuriser les prêts tout en facilitant l'accès à la propriété, notamment à travers des mécanismes d'aide et de subvention.

La troisième et dernière partie, centrée sur l'étude de la CNEP-Banque, a démontré sa place prépondérante dans le paysage bancaire algérien en matière de financement immobilier. Historiquement spécialisée dans l'épargne-logement, la CNEP a su adapter son offre aux évolutions du marché et aux besoins des ménages. L'analyse d'un dossier de crédit type a illustré les critères d'éligibilité, les garanties exigées, ainsi que les procédures d'octroi. Il apparaît que la CNEP-Banque joue un rôle double : celui de facilitateur d'accès au logement pour les citoyens, tout en assurant la viabilité financière de ses opérations.

Ainsi, la contribution de la CNEP-Banque au financement du marché immobilier en Algérie se manifeste par son expertise historique, la diversité de ses produits, son large réseau de distribution, mais aussi sa capacité à répondre aux politiques publiques de logement. Elle demeure un acteur clé

Conclusion Générale

dans l'effort de résorption de la crise du logement, tout en veillant à un équilibre entre accessibilité et rentabilité.

Cependant, malgré les efforts engagés, des défis subsistent, notamment en matière de digitalisation des procédures, d'amélioration de la transparence, et de diversification des sources de financement. Des réformes structurelles, tant au niveau du marché immobilier que du secteur bancaire, sont nécessaires pour répondre de manière plus efficiente aux attentes croissantes de la population en matière de logement.

Ce mémoire aura ainsi permis de mettre en évidence l'importance stratégique de la CNEP-Banque dans le financement de l'immobilier en Algérie, tout en proposant une réflexion sur les perspectives d'amélioration et de modernisation de son action.

Liste bibliographique

❖ Ouvrages

1. VASSEUR, Michel. Le crédit immobilier en droit bancaire, Éditions Banque et Droit, 2018
2. LUDOVIC charpentier, Article financement et investissement immobilier
3. BEN AHMED Khawla, BENHABIB Amina, la gestion du crédit immobilier étude de cas : crédit populaire d'Algérie Lieu du stage : agence CPA « 159 ».
4. BOUSSABA Sarah, OUAIL Meriem, Financement bancaire d'un crédit immobilier
5. TEKFA ADLEN, BEN AMRAOUI YASSIN, Le crédit immobilier destiné aux particuliers :
Cas de la CNEP- Banque de Bejaia
6. Soupianou Malam Mani SALIFOU, Le financement de l'immobilier : Quel rôle pour
Les banques ? (Cas de la BNA de Bejaia : Agence 588)
7. Toufik SERRADJ Le marché de l'immobilier en Algérie : Situation, Acteurs et stratégies Université
d'Alger

❖ Article de revues :

- 1- Code civil algérien, Titre des contrats nommés, Chapitre du prêt (al-'ariya wa al-qardh).
- 2- Journal Officiel de la République Algérienne – Ordonnance n° 03-11
- 3- Décision réglementaire n°1244/2010, article 9, CNEP-Banque
- 4- Selon ISO 31000 (Norme internationale de management du risque) Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970

❖ Sites internet :

- 1- <http://www.ons.dz>
- 2- <https://www.cnepbanque.dz/web>
- 3- <http://www.wikipédia.com>

Table de matières

Table des matières	
Remerciements	
Dédicace	
Introduction générale :	1
Chapitre I : Généralités sur le financement immobilier (Cadre théorique)	3
Chapitre I : le marché de l'immobilier en Algérie	4
Section 01 : Généralités sur le marché immobilier	4
1-Définition et caractéristiques d'un bien immobilier :	4
1-1 Définition d'un bien immobilier :	5
2-Caractéristiques d'un bien immobilier :	5
2-Le marché de l'immobilier :	6
Définition du marché de l'immobilier :	6
Segmentation du marché de l'immobilier :	7
Section 02 : Spécificités du marché algérien de l'immobilier :	7
1-Les composantes d'un marché de l'immobilier :	7
1-1 L'offre immobilière :	8
1-2 La demande immobilière :	8
2-Spécificités du marché algérien de l'immobilier :	8
Forte demande et offre limitée :	9
La faible liquidité :	9
Hausse des prix et spéculation :	10
Une transparence réduite :	11
2-5 Des difficultés d'accès au financement :	11
Chapitre II : le crédit immobilier en Algérie	14
Section 01 : Généralités sur le crédit immobilier :	14
1-Définition d'un crédit :	14
Définition générale d'un crédit :	14
Définition juridique du crédit :	14
Le rôle du crédit :	15
2-Définition d'un crédit immobilier :	15
2-1 Définition Juridique d'un crédit immobilier :	15
2-2 Caractéristique d'un crédit immobilier :	15

Table de matières

3-Types de crédits immobiliers proposés par la CNEP-Banque :	19
3-1Crédit pour la construction d'un logement :	19
2Crédit d'Aménagement d'une habitation :	20
3-3 Crédit aux taux bonifiés (aides) :	20
3-3-4 Local à usage commercial ou professionnel :	24
Section 02 : Les différents types de risques de crédit immobilier	24
1-Risques liés à l'emprunteur :	25
1-1Risque de non-remboursement :	25
1-2Risque de solvabilité :	25
Risques liés au bien immobilier :	26
2-1Risque de dépréciation du bien :	26
2-2Risque environnemental :	26
2-3Risque juridique et administratif :	27
Risques liés à l'évolution du marché de logement :	27
Conclusion :	28
Chapitre III :Etude d'un dossier de crédit immobilier	29
Chapitre III : Etude d'un dossier de crédit immobilier	30
Section 01 : présentation générale de la CNEP Banque	30
1-Historique de la CNEP	30
2-Présentation de l'Agence d'accueil CNEP-Banque :	32
Section 2 : étude d'un dossier d'un crédit immobilier au niveau de la CNEP –Banque	34
1-La construction du dossier :	34
-Présentation de l'étude	35
Les informations sur le crédit et le bien à acquérir:	36
Les Informations liées au logement à acheter :	37
2-3Détermination du montant de crédit :	37
Conclusion :	46
Conclusion Générale	47
Liste bibliographique	49
Table des matières.....	51
Annexes.....	56

Constitution (dossier crédit).

Pièces communes :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP Banque) ;
- Extrait de naissance N°12 ;
- Fiche familiale ou certificat de vie et de protection
- Copie d'une pièce d'identité biométrique (CNI ou PC) (en double exemplaire) ;
- Certificat de résidence (en double exemplaire) ;
- Une autorisation de prélèvement sur compte cheque ouvert auprès de la CNEP Banque (formulaire CNEP Banque) ;
- Domiciliation du salaire ou ordre de virement permanent ou autorisation de prélèvement sur compte CCP, suivant la convenance du client.
- Copie de la carte CNAS CHIFA.

Justificatif de revenu :

Secteur public :

- Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP-Banque.

Secteur privé :

- Relevé des émoluments et attestation d'emploi selon le modèle de la CNEP-Banque ;
- Attestation d'affiliation CNAS.
- Trois dernières fiches de paies
- Relève de compte d'une année
- Contrat De Travail

Pour les commerçants et professions libérales :

- Copie du registre de commerce ;
 - Copie de la carte fiscale ;
 - Avertissements fiscaux ou certificats d'imposition des trois derniers exercices.
 - Mise à jour CASNOS, CNAS (ORIGINALE), et extrait de rôle apuré.
- Copie des statuts pour une personne morale.

<u>Logement auprès d'un particulier :</u> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Formulaire CNEP-Banque ou promesse de vente.	<u>Logement fini auprès d'un promoteur immobilier :</u> ✓ Reçu de versement de l'apport personnel ; ✓ Certificat de conformité.
<u>Achat d'un terrain :</u> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Formulaire CNEP-Banque ou promesse de vente ; ✓ Certificat d'urbanisme.	<u>Vente sur plan :</u> ✓ Attestation de réservation du logement délivrée par le promoteur.
<u>Construction ou aménagement d'une habitation individuelle :</u> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Un devis estimatif des travaux de construction ; ✓ Rapport d'expertise (bureau d'étude agréé) ; ✓ Copie du permis de construire <u>cas construction</u>. ✓ Certificat de conformité, <u>cas aménagement</u>. Décision FONAL pour la construction rurale.	

En dehors des prêts bonifiés les postulants épargnant doivent fournir :

- Relevé des intérêts arrêté au jour de la demande pour les épargnants (postulant et cédant) ;
- Une attestation de cession de droit d'intérêts du cédant (formulaire CNEP-Banque).

Si le dossier est formalisé avec caution ou co-débiteur les mêmes pièces commune a fournir par les deux personnes.

Constitution Dossier Crédit Pour Les Nationaux Non Résidents

Pièces communes :

- Une demande de crédit (formulaire CNEP banque) ;
- Extrait de naissance n° 12 ;
- Copie d'une pièce d'identité (C.N.I) (en double exemplaire) ;
- Copie de la carte de séjour / carte consulaire (en double exemplaire) ;
- Copie du livret de famille ;
- Une autorisation de prélèvement sur compte cheque ouvert auprès de la CNEP banque (formulaire CNEP banque) ;
- Justificatif de résidence facture gaz , tel ,.....

Justificatif de revenu

Cas d'un salarié :

- Attestation de travail ;
- Copie du contrat de travail (contrat à durée indéterminée) ;
- Copie d'avis d'imposition ;
- Relevé de compte d'une année ;
- Les trois dernières fiches de paies ;
- Copie de la carte vitale

Cas d'un commerçant ou profession libérale :

- Copie du registre de commerce ;
- Déclaration de revenu des trois derniers exercices ;
- Les trois derniers bilan + les trois derniers TCR ;
- Copie d'avis d'imposition ;

Pour épargnant :

- Relevé des intérêts arrêté au jour de la demande pour les épargnants (postulant et cédant)
- Une attestation de cession de droit d'intérêts du cédant (formulaire CNEP - banque).

NB : - toutes les copies doivent être certifiées par le consulat du pays hôte :

Cas d'une procuration : procuration consulaire en mentionnant les points suivants :

- la CNEP - banque, agence liberté code « 802 »
- Signature des contrats de prêt
- Souscription des assurances (dées, SGCI, catastrophes naturelles) ;
- Inscription de bien à l'hypothèque (en indiquant l'adresse du bien objet de financement)
- Signature des ordres de virements ;
- Signature de la promesse de vente
- Signature de chaque de banque

Autre pièces :

<u>Logement auprès d'un particulier :</u> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Promesse de vente (Formulaire CNEP-Banque).	<u>Logement fini auprès d'un promoteur immobilier :</u> ✓ Reçu de versement de l'apport personnel ; ✓ Ou bien un certificat de conformité, ou bien un état descriptif de division.
<u>achat d'un terrain :</u> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Promesse de vente (Formulaire CNEP-Banque) ; ✓ Certificat d'urbanisme.	<u>Vente sur plan :</u> ✓ Attestation de réservation du logement délivrée par le promoteur.
<u>Construction d'une habitation individuelle :</u> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Un devis estimatif des travaux de construction ; ✓ Copie du permis de construire.	<u>LSP/VSP :</u> ✓ Décision d'attribution de logement ; ✓ Contrat de vente sur plan notarié ; ✓ Attestation de FGCMPI (copie légalisée) ;
<u>Aménagement d'une habitation :</u> ✓ Copie de l'acte de propriété ; ✓ Certificat négatif d'hypothèque ; ✓ Rapport d'expertise établi par un bureau d'étude agréé (conventionné avec la CNEP-BANQUE) ; ✓ Un devis estimatif des travaux à réaliser ; ✓ Certificat de conformité.	<u>Location habitation :</u> ✓ Engagement de location (formulaire CNEP-BANQUE) ;

NB : - Taux d'intérêt :

- ✓ 6,5% pour non épargnant ;
- ✓ 6,25% pour épargnant LEP ;
- ✓ 5,75% pour épargnant LEL ;
- ✓ 6,00% pour non épargnant (jeune) ;

-Durée :

- 30 ans dans la limite d'âge 75 ans ;
- 40 ans dans la limite d'âge de 75 ans pour le prêt jeune ;

Fiche de suivi et de contrôle

Catégorie de prêt hypothécaire :

Pièces jointes au dossier : (confirmer par une croix chacune des rubriques)

Imprimé de demande :
 Acte de naissance : débiteur : codébiteur caution
 Copie de la CNI : PC :
 Justificatifs de revenus : débiteur codébiteur caution avaliste
 Relevé d'intérêt sur épargne : débiteur codébiteur caution cédant(s)
 Attestation cession d'intérêt sur épargne : fiche familiale individuelle
 Domiciliation salaire : débiteur codébiteur :
 Autorisation de prélèvement : cpte bancaire : ccp
 Promesse de vente : décision d'attribution :
 Acte de propriété terrain / logement : permis de construire
 Certificat d'urbanisme : certificat de Conformité / d'Existence / de Possession
 Certificat négatif d'hypothèque :
 Rapport de visite technique du bien et devis :

CONSULTATION FICHER : débiteur codébiteur caution avaliste
 Fiche technique d'études du dossier :
 Décision du CCA : CRC : CCC :
 Réserves du comité :
 Réserves : levées non levées
 Décision d'octroi :

DOCUMENTS CONTRACTUELS :

Date de signature de la convention de crédit :
 Signature du billet à ordre : OUI NON aval de billet à ordre
 Acte de caution signé : OUI NON
 Règlement prime d'assurance Cardiff : débiteur : codébiteur : caution
 Inscription de l'hypothèque : OUI NON

MOBILISATION DE PRET ;

Aide CNL : décision d'aide : virement de l'aide :
 Rapports de visite technique : 1^{er} rapport : 2^{eme} rapport 3^{eme} rapport

1-ERE TRANCHE	DA	2-EME	DA
3-EME TRANCHE	DA	4-EME	DA

Date 1^{ere} échéance : montant échéance : DA, durée du prêt
 Crédit complémentaire : DA : nouvelle échéance : DA

OBSERVATIONS :

Emprunteur



سندوق الوطنى للتوفير والاحتياط - بنك
Caisse Nationale d'Épargne et de Prévoyance-Banque

Nom : _____ Nom de jeune fille : _____

Prénom : / / / / / / / / / / Sexe : F ☐ M ☐ Date de naissance : / / / / / / / / / /

Poids : Kg Taille : Cms Montant du crédit sollicité : DA Code agence :

☐ **Formule Classique** : couvre uniquement le décès.

☐ **Formule Enrichie** : vous offre une meilleure protection en couvrant le décès **et** l'invalidité absolue et définitive ainsi qu'une garantie supplémentaire en cas de décès ou d'invalidité absolue et définitive causé par un accident. Ce capital supplémentaire équivalant à 20% du capital restant dû sera versé sur votre compte bancaire.

Pour chaque question veuillez cocher Oui ou Non

DECLARATION D'ETAT DE SANTE		Pour chaque question veuillez cocher Oui ou Non	
		OUI	NON
1	Etes-vous actuellement ou avez-vous été au cours des 3 dernières années en arrêt de travail pendant plus de 3 semaines consécutives pour raison de santé (hormis les arrêts de travail liés à la maternité) ?	☐	☐
2	Suivez-vous ou avez-vous suivi au cours des 12 derniers mois un traitement médical de plus de 30 jours consécutifs (en dehors de la médecine du travail, du suivi des grossesses, des affections saisonnières) ou de bilan d'une maladie ou de suivi médical ?	☐	☐
	Avez-vous au cours des 5 dernières années :		
	- Séjourné dans un établissement hospitalier pour un bilan ou traitement médical ?	☐	☐
3	- Subi une intervention chirurgicale (autre qu'une intervention chirurgicale pour les causes suivantes : appendicite, hémorroïdes, amygdalites, végétations, déviation de la cloison nasale, césarienne, vésicule biliaire, varices veineuses, dents de sagesse) ?	☐	☐
4	Etes-vous ou avez-vous été atteint(e) d'un handicap ou d'une malformation congénitale ou reconnu(e) en invalidité par votre régime de sécurité sociale obligatoire ?	☐	☐
5	Êtes-vous ou avez-vous été atteint(e) durant les 5 dernières années d'une affection chronique ou récidivante grave nécessitant une surveillance médicale ou un traitement médical régulier (prise en charge à 100% par votre régime de sécurité sociale obligatoire) ?	☐	☐

- Je certifie exacts les renseignements donnés ci-dessus, et m'engage à fournir à la CNEP-Banque tous les renseignements justificatifs complémentaires qu'elle juge utiles de me demander et l'autorise à procéder à leur vérification.
- Exigez la notice d'information de votre chargé de clientèle. Conformément à l'ordonnance n° 95-07 modifiée et complétée, toute fausse déclaration intentionnelle entraîne la nullité de l'adhésion à l'assurance.
- Nous attirons votre attention sur le fait que tout changement de votre état de santé entre la date de signature de la demande d'adhésion à l'assurance et la date de mobilisation du prêt doit être signalé à CARDIF El Djazair pour éviter un rejet de la garantie au moment du sinistre.

Signature de l'Emprunteur

Lu et approuvé

Fait à le: / /



CNEP.Bangue

Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance

CNEP/BANQUE : société par action au capital social de 46 000 000 DA Siège sociale : 61, BD SOUDANI BOUDJENLAA, CHERAGA, Alger.

Réseau : BEJAIA 800.

Agence : LIBERTE 805.

ENGAGEMENT

Je soussigné (e)

Nom :

Prénom :

Adresse :

CNI IPC no :

Titulaire du compte chèque N'

ouvert auprès de la CNEP/Banque, Agence LIBERTE BEJAIA Code « 805 »,
m'engage à maintenir dans mon compte, une provision suffisante pour
permettre le prélèvement du montant des mensualités de remboursement
relatives au crédit contracté au niveau de la mOmo Agence, et
éventuellement les intérêts de retard.

Fait à Bejaia, le

Signature légalisée

300



DIRECTION DU RESEAU DE
AGENCE LIBERTE 802

BEJAIA

Demande de Prélèvement

Agence de : LIBERTF,

Code structure : 805

Nom du client / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

Prénom : / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

N° dossier crédit / client / _ / _ / _ / _ / _ / _ /

N° compte cc / client / _ / _ / _ / _ / _ / _ / _ / clé _ / _ /

Fait à BEJAIA Le

Signature client

Cadre réserve au ccp

Demande acceptée oui non

Motif Du Rejet

(1) Barrer la mention inutile

Prénom : /

Liste des figures et tableaux

❖ Liste des figures

Figure n°	Titre de la figure	Page
1	Structure démographique de la population (estimation 2024)	9
2	Evolution des prix de l'immobilier en Algérie (2018-2024)	10
3	Relation entre l'âge de l'emprunteur et la durée du crédit immobilier	16
4	Organigramme de l'Agence principale CNEP-Banque 805 Amizour	32
5	Organisation du service crédit	32

❖ Liste des tableaux

Tableau n°	Titre de Tableau	Page
1	Durée maximale des prêts immobiliers selon la catégorie de financement	16
2	les taux d'intérêt débiteur	17
3	La période de diffère	18
4	Les frais du dossier du crédit (CNEP-Banque)	18
5	Justification de revenu	19
6	Les renseignements généraux sur le client	35
7	Les logements objet du financement	36
8	Le Pourcentage de prélèvement sur le revenu net :(Résidents en Algérie)	36
9	Les différents taux de la prime	40
10	versement des tranches vers le promoteur	42

Résumé

Ce mémoire porte sur l'analyse des mécanismes de financement du crédit immobilier au sein de la CNEP-Banque. Il examine les procédures d'octroi, les conditions d'éligibilité, les produits proposés, ainsi que les risques liés à cette activité. L'étude repose sur une approche empirique combinant observations de terrain, analyse de données statistiques et étude d'un dossier de crédit traité en agence. L'objectif principal est d'évaluer l'efficacité des dispositifs en place pour répondre à la demande croissante en logement, tout en assurant une gestion rigoureuse du risque. Le travail propose également un modèle prévisionnel pour anticiper l'évolution du marché. Malgré les avancées constatées, des contraintes subsistent, notamment en matière de délais, de garanties et de flexibilité des offres. Des recommandations sont formulées pour améliorer le processus de financement et renforcer le rôle de la CNEP-Banque dans le développement du secteur immobilier en Algérie.

Mots-clés : Crédit immobilier, financement, CNEP-Banque, logement, risque bancaire

Summary

This thesis focuses on analyzing the financing mechanisms of mortgage credit within CNEP-Banque. It examines loan approval procedures, eligibility criteria, available financial products, and the risks associated with this activity. The study is based on an empirical approach combining field observations, statistical data analysis, and a case study of a mortgage application processed at a bank branch. The main objective is to assess the effectiveness of the current mechanisms in meeting the growing demand for housing while ensuring prudent risk management. The thesis also proposes a forecasting model to anticipate market trends. Despite the progress made, several constraints remain, particularly in terms of processing time, required guarantees, and product flexibility. Recommendations are made to optimize the financing process and strengthen CNEP-banquet's contribution to the development of the real estate sector in Algeria.

Keywords: Mortgage credit, financing, CNEP-Banque, housing, banking risk

المخلص

يتناول هذا البحث تحليل آليات تمويل القروض العقارية على مستوى بنك، حيث يدرس إجراءات منح القروض، شروط الأهلية، المنتجات المقترحة، بالإضافة إلى المخاطر المرتبطة بهذا النشاط. ويعتمد هذا العمل على منهجية ميدانية تجمع بين الملاحظات على أرض الواقع، تحليل البيانات الإحصائية، ودراسة ملف قرض تمت معالجته داخل الوكالة. ويتمثل الهدف الرئيسي في تقييم مدى فعالية الآليات المعتمدة في الاستجابة للطلب المتزايد على السكن، مع ضمان إدارة محكمة للمخاطر. كما يقترح البحث نموذجاً استشرافياً للتنبؤ بتطور السوق. ورغم التقدم المحقق، لا تزال بعض العراقيل قائمة، لا سيما من حيث الأجل، والضمانات، ومرونة العروض. وقد تم تقديم مجموعة من التوصيات لتحسين عملية التمويل وتعزيز دور بنك في تطوير القطاع العقاري في الجزائر.

الكلمات المفتاحية: القرض العقاري، التمويل، بنك، السكن، المخاطر البنكية

